



BÜNDNER HEIMATSCHUTZ  
PROTECZIUN DA LA PATRIA  
PROTEZIONE DELLA PATRIA

Lürlibadstrasse 39, 7000 Chur

T 081 250 75 72

[www.heimatschutz-gr.ch](http://www.heimatschutz-gr.ch)  
[info@heimatschutz-gr.ch](mailto:info@heimatschutz-gr.ch)

PC 70-889-4

## **EINSCHREIBEN**

Gemeindevorstand Obersaxen Mundaun  
Vorstadt 26  
7134 Obersaxen

Chur, 10. März 2026

## **Öffentliche Mitwirkung Teilrevision Ortsplanung Zentrumsentwicklung Surcuolm**

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, uns im Rahmen der rubrizierten Mitwirkungsaufgabe vernehmen zu lassen.

### **Ausgangslage**

Mit der Teilrevision der Ortsplanung Zentrumsentwicklung Surcuolm sollen die raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von drei, auf einen Sockel gestellten Flachdachblöcken mit je 20 Wohneinheiten im Ortskern von Surcuolm geschaffen werden. Hierzu soll die momentan zu einem grossen Teil der ZöBA und zu einem kleineren Teil der Dorfkernzone zugewiesene Parzelle 5037 der neu geschaffenen «Zentrumszone Surcuolm» zugeordnet werden; der neue Art. 18b BauG regelt die dort mögliche Bebauung im Detail.

Das der Revision zugrundeliegende Richtprojekt zeigt eine erschreckend banale Allerwelt-Überbauung, wie man sie am Rande einer anonymen städtischen Agglomeration irgendwo in der Schweiz verorten möchte, nicht aber im historischen Kern eines Dorfes in einer ländlich geprägten Berggemeinde, die auch noch touristisch attraktiv sein will.

Kein Wunder, wird das unbeholfene Vorhaben in der kantonalen Vorprüfung heftig kritisiert: «Das vorliegende Projekt nimmt keinerlei Rücksicht auf die bestehende Topografie, die dörfliche Struktur und die Bautypologie. Die bestehende Topografie wird mit einer angehobenen Scheibe umgangen. Auf dieser Scheibe stehen drei Bauten, die in Körnung und Höhe im Vergleich mit der bestehenden umliegenden Bebauung massiv überdimensioniert sind. Die Proportionen, Formen und Materialien der Neubauten sind ortsfremd.» Diese Kritik wird von uns in allen Punkten geteilt.

Wie vollkommen unangemessen das Projekt ist, zeigt sich in der Tatsache, dass es den Bestimmungen des Kantonalen Raumplanungsgesetzes KRG, des Kantonalen Richtplans Siedlung KRIP-S, des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes KNHG und des Baugesetzes von Surcuolm widerspricht.

## **Mit Ortsbildschutz nicht vereinbar**

Gemäss Art. 73 Abs. 1 KRG sind «Siedlungen, Bauten und Anlagen [...] nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.» Entsprechend haben die Gemeinden laut KRIP-S dafür zu sorgen, dass «Bauvorhaben sorgfältig und in der Gesamtwirkung ansprechend realisiert werden. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass die Wohn- und Aufenthaltsqualitäten innerhalb der Siedlung sowie das Ortsbild gepflegt und wo nötig verbessert werden. [...] Die architektonisch-gestalterischen und ortsbaulichen Qualitäten der gebauten Umwelt bilden einen wichtigen Teil der Siedlungsplanung, bestimmen die Wohn- und Lebensqualität mit und sind ein wichtiger Standortfaktor.» Die Realisierung von Überbauungen muss demnach «auf das Schaffen von architektonisch-gestalterischen und von ortsbaulichen Qualitäten» abzielen» (KRIP-S 5.1.-19). Diesem Anspruch wird das geplante Vorhaben ganz offensichtlich nicht gerecht.

Das kommunale Baugesetz von Surcuolm hält als Zielvorgabe explizit fest, dass «der derzeitige ländliche Charakter des Dorfes [...] erhalten» bleiben soll (Art. 43 BauG). Neubauten sind «grundsätzlich im traditionellen Stil zu errichten sind. Von der gesamten Fassadenfläche ist mindestens 1/5 mit Holz zu verkleiden [...] In der Dorfkernzone haben sich die Bauten in Bezug auf Baukörper, Dachform, Material und Farbe der bestehenden Nachbarschaft anzupassen.» Laut Art 41 BauG sind «in allen Zonen [...] nur Giebel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25°–35° zulässig» und es haben «sämtliche Dächer [...] auf allen Gebäudeseiten ein Vordach von mindestens 70 cm aufzuweisen.» Laut Art. 45 BauG sind zudem «alle nach aussen in Erscheinung tretenden Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes, wie Materialabgrabungen und Auffüllungen, Mauern, Gruben u.a. [...] soweit sie das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen oder sich für die Öffentlichkeit nachteilig auswirken, unzulässig.» Das vorliegende Projekt weicht fundamental von all diesen Gestaltungsvorschriften ab. Von einem ortstypischen, den ländlichen Charakter des Ortes respektierenden Weiterbauen kann also keine Rede sein.

## **Umgebungsschutz Kirche**

Die geplante Überbauung betrifft nicht unerheblich auch die katholische Pfarrkirche Sogn Gieri auf der direkt angrenzenden Parzelle 5075. Der erhöht auf einem Hügel thronende Sakralbau wurde 1604 errichtet und unter Beibehaltung des Turms 1856 weitgehend neu erbaut. Er steht unter dem Schutz von Bund und Kanton.

Für die Wahrnehmung und Wirkung eines Schutzobjektes ist auch die Gestaltung seiner engeren und weiteren Umgebung von grosser Bedeutung (vgl. dazu das entsprechende Grundsatzdokument der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege EKD vom 22. Juni 2018 «Schutz der Umgebung von Denkmälern», abrufbar im Internet). Die geplante Zentrumsgestaltung Surcuolm nimmt gegenüber dem Schutzobjekt unverhältnismässige Proportionen an und verändert durch seine gesichtslose ‚Architektur‘ dessen Umgebung äusserts unvorteilhaft. Ob die Realisierung des Vorhabens eine noch zumutbare oder doch eher schwerwiegende und entsprechend unzulässige Beeinträchtigung der sensiblen Situation im Kontext der Kirche darstellen würde, wäre über ein Gutachten der EKD zu klären. Ein solches Gutachten liegt unseres Wissens nicht vor. Wie der Vorprüfung entnommen werden kann, schätzt allerdings auch die kantonale Denkmalpflege das Projekt als mit dem Schutz der Kirche unvereinbar ein.

## **Schutzwürdiges Altes Schulhaus**

Das Projekt bedingt den Abbruch des um 1900 erbauten Schulhauses GVG-Nr. 2-12, das ab 1957 als Postlokal und später, bis zur Fusion mit der Gemeinde Obersaxen Mundaun, als Gemeindehaus diente. Das Gebäude figuriert im *Bündner Bautenverzeichnis der gestalterisch und historisch besonders wichtigen Bauten von 1800 bis 1970* als «späthistorischer Bau mit Elementen

des Schweizer Holzstils an hervorgehobener Lage» (Verzeichnis-Nr. 112). Wie der Vorprüfung zu entnehmen ist, wird es auch von der kantonalen Denkmalpflege als wertvoll eingestuft: «Die Baute hat gemäss der Inventarliste der Denkmalpflege eine historische, architektonische und künstlerische Bedeutung und ist somit schutzwürdig. Zudem ist sie wichtig für das Ortsbild, identitätsstiftend und besitzt noch originale Substanz.»

Nach Art. 43 BauG dürfen bestehende Bauten von künstlerischem oder historischem Wert nicht abgebrochen werden. Dass der betreffende Bau durch die kommunale Grundordnung als Einzelobjekt nicht geschützt ist, tut grundsätzlich nichts zur Sache angesichts des Umstandes, dass im Generellen Gestaltungsplan GGP von Surcuolm entgegen Art. 43 Abs. 1 KRG kein einziges Gebäude als «schützenswert» bezeichnet ist – nicht einmal die Kirche, die, wie dargelegt, dem Schutz von Bund und Kanton untersteht!

Grundsätzlich ist die Gemeinde an die Bestimmungen des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes gebunden. Gemäss Art. 3 Abs. 1 KNHG sorgen der «Kanton und die Gemeinden [...] bei der Erfüllung ihrer Aufgaben dafür, dass [...] wertvolle Ortbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten [...] geschont und, wo das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung überwiegt, soweit als möglich erhalten werden.» Die Gemeinde ist bei potenziellen Schutzobjekten entsprechend verpflichtet, vorgängig einer Abbruchbewilligung deren Schutzwert sorgfältig zu überprüfen – und zwar über die Einholung eines Gutachtens einer qualifizierten Fachperson. Nach unserem Wissensstand liegt eine solche Expertise bislang nicht vor. Damit fehlt der Gemeindebehörde eine wesentliche Grundlage für eine qualifizierte Interessenabwägung, wie sie in diesem Falle unerlässlich wäre. Willkürliche Behörden-Entscheidungen in Belangen des Denkmalschutzes sind unzulässig, wie das Bundesgericht wiederholt festgehalten hat (vgl. etwas BGer IC-92/2021).

### **Zweck der Planungszone verletzt**

Im Zusammenhang mit der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung trat am 22. Februar 2019 für das gesamte Gebiet der Gemeinde Obersaxen Mundaun eine Planungszone gestützt auf Art. 21 KRG in Kraft (am 8. Januar 2025 um zwei Jahre verlängert). Zweck der Planungszone ist die Überprüfung und Anpassung der Bauzonen entsprechend den Vorgaben von Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG und des kantonalen Richtplans Siedlung KRIP-S sowie der Umsetzung der weiteren Vorgaben von Art. 15 RPG sowie des KRIP-S, insbesondere betreffend Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung (KRIP-S, Ziff. 5.1.2, Handlungsanweisungen). Letztere bedingt selbstredend auch eine Überprüfung der Festlegungen im GGP. Die von der kantonalen Denkmalpflege erarbeitete Inventarliste, auf deren Basis diese Festlegungen erfolgen, liegt, wie in der Vorprüfung erwähnt, ja bereits vor.

Gemäss Art. 21 Abs. 2 KRG darf in der Planungszone nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen. Insofern, als die Überarbeitung des GGP in der Gemeinde Obersaxen Mundaun noch nicht abgeschlossen ist und man, wie dargelegt, davon ausgehen muss, dass das Alte Schulhaus im Rahmen der Ortsplanungsrevision unter kommunalen Schutz gemäss Art. 43 Abs. 1 KRG gestellt wird, würde eine Abbruchbewilligung dem Zweck der Planungszone widersprechen und wäre entsprechend rechtswidrig.

### **Siedlungsentwicklung nach innen verlangt hohe Qualität**

In den Mitwirkungsunterlagen wird oft mit der Notwendigkeit einer Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> argumentiert. Die geforderte Siedlungsentwicklung nach innen hat qua Gesetz allerdings «hochwertig» zu sein (Art. 8a RPG). Der KRIP-S hält entsprechend fest: «Mit der Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen und der inneren Verdichtung erhält

die Einforderung von Gestaltung und Baukultur noch mehr Bedeutung.» Die Leitsätze zur «Förderung der Baukultur durch spezifische und generelle Qualitätsansprüche» präzisieren, wie diesem Anspruch Rechnung zu tragen ist: «Um eine gute Gestaltung zu erreichen, sind Vorhaben nach den folgenden Grundsätzen zu planen: Wertvolle, gewachsene Strukturen erhalten und aufwerten. Neue und bestehende Quartiere, Bauten und Anlagen, Aussen- und Strassenräume nach ortsbaulichen und nachhaltigen Prinzipien (um)gestalten. Sorgsamer Umgang bei der Einführung von neuen Bauten, insbesondere bei wertvollen Strukturen [...] Dies mit dem Ziel: die Identität und Belebtheit eines Dorfs oder Quartiers zu stärken [...]» (KRIP 5.1-19/20).

Gefragt wäre also ein behutsames Um- und Weiterbauen am Bestand, das die Eigenart des Ortes respektiert, dessen Qualitäten stärkt und nicht banalisiert. Diese komplexe Aufgabe erfordert eine sorgfältige Auseinandersetzung mit dem Kontext und der jeweiligen Situation. Den Willen, mit dem Vorhandenen in Dialog zu treten – und sich harmonisch einzufügen. Sie ruft nach Bauherren, Architektinnen und Behörden, die kulturelle Verantwortung wahrnehmen und mehr können, als Zusammenzählen, Organisieren und die Ausnützung zum Mass aller Dinge zu erheben.

### **Qualitätssicherndes Verfahren gefragt**

«Zur Schaffung von architektonisch-gestalterischen sowie orts- und städtebaulichen Qualitäten» ordnet der KRIP-S die Durchführung von «qualitätssichernde Planungsprozesse und Verfahren» an. «Diese zeichnen sich aus durch: Frühzeitigen Einbezug der Bevölkerung bei Planungsvorhaben; Einfordern von angemessenen Varianzverfahren (Wettbewerbe Studienaufträge oder Testplanungen) bei Vorhaben, wo architektonisch-gestalterische und/oder orts- und städtebauliche Fragen eine wichtige Rolle spielen [...]» (KRIP 5.1-20).

Es ist wohl unbestritten, dass die Zentrumsplanung Surcuolm wichtige orts- und städtebauliche Fragen tangiert. Das geeignete Instrument zur Eruierung der optimalen Lösung wäre hier ein Architekturwettbewerb nach der SIA-Ordnung 142 oder ein Architekturstudienauftrag nach der SIA-Ordnung 143.

Die Notwendigkeit eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens wurde ebenfalls bereits in der kantonalen Vorprüfung konstatiert. Es ist keineswegs so, wie in der Reaktion auf diese Forderung behauptet wird, dass die Wettbewerbspflicht potenzielle Investoren abschreckt. Architektonische Qualität bleibt auch für einen Investor ein wichtiges Mittel zum Zweck – zumal er es ja in der Hand hat, im Wettbewerbsprogramm auch die ökonomischen Anforderungen aufzuführen. Der Wettbewerb bietet gegenüber dem Direktauftrag den unschätzbaren Vorteil, das mit vergleichsweise geringen Mehrkosten die in allen definierten Bereichen bestmögliche und damit auch preiswerteste Lösung eruiert werden kann.

### **Antrag**

Die geplante Zentrumszone Surcuolm stellt einen massiven Eingriff ins Ortsbild von Surcuolm dar und wird dem Anspruch einer hochwertigen Siedlungsentwicklung in keiner Weise gerecht. Das Vorhaben ist in mehrfacher Hinsicht rechtswidrig und wäre entsprechend auch nicht genehmigungsfähig. Es ist entsprechend gesamthaft abzulehnen.

Ein Weiterbauen auf Parzelle-Nr. 5037 ist natürlich möglich und zur Aufwertung des Ortskerns von Surcuolm auch durchaus angezeigt. Ziel müsste allerdings eine nachhaltige Planung sein, welche die Identität des Ortes stärkt und das, was an Erhaltenswertem noch vorhanden ist, nicht zerstört sondern vielmehr in Wert zu setzen versteht. Wir empfehlen, die Zentrumsentwicklung neu aufzugleisen und hierfür ein qualitätssicherndes Verfahren sicherzustellen.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme und bitten um Berücksichtigung unseres Antrags.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Seifert', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Bündner Heimatschutz  
Ludmila Seifert, Geschäftsführerin